La permuta immobiliare: una utile alternativa! - Notaio Del Monte

8:57 Estimated 1879 Words IT-IT Language

30 Giugno 2020 - Edoardo Del Monte

La permuta consente di scambiare il proprio immobile con un altro più adatto alle proprie esigenze senza impiegare somme rilevanti e senza dover necessariamente ricorrere a finanziamenti. Vediamo come funziona questo utile strumento alternativo alla classica vendita ed i casi più frequenti in campo immobiliare.

CHE COSA È LA PERMUTA?

La permuta è, come la vendita, un contratto traslativo consensuale a effetti reali, più precisamente, la permuta "*è il contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro*" (art. 1552 del codice civile). In sostanza, si tratta di uno scambio o "baratto" che può avere ad oggetto il diritto di proprietà ed altri diritti reali, i diritti di credito e le posizioni giuridiche complesse e variegate. In questa sede ci occuperemo della permuta immobiliare.

La disciplina è contenuta agli **articoli 1552 e segg. del codice civile**, che richiamano – per quanto compatibili – le norme stabilite per la compravendita (regolarità edilizia, conformità catastale, Ape, e così via).

La permuta differisce dalla compravendita in quanto lo scambio non avviene verso il corrispettivo di un prezzo, come nella vendita, ma tramite il reciproco trasferimento della proprietà di cose o della titolarità di altri diritti. Quando i beni hanno valore diverso si ricorre ad un conguaglio per colmare la differenza.

Si ha, infatti, permuta "**pura**" quando non è previsto nessun trasferimento in denaro e permuta "**con conguaglio**" quando, al contrario, è previsto il versamento di una somma di denaro a fronte di una differenza di valore tra gli immobili.

QUALI SONO I VANTAGGI DELLA PERMUTA IMMOBILIARE RISPETTO ALLA COMPRAVENDITA?

La scelta di cambiare casa tramite una permuta immobiliare è sicuramente più vantaggiosa rispetto alla compravendita, perché consente di scambiare l'immobile senza investire somme considerevoli e senza dover necessariamente far ricorso ad un finanziamento.

In pratica si realizzano due vendite effettive, ma con notevoli vantaggi:

- i **costi finali** dell'operazione sono quasi sempre **inferiori** rispetto a quelli di una normale compravendita in quanto l'atto finale (atto pubblico notarile o scrittura privata autenticata) sarà **unico** e le spese notarili si divideranno tra i contraenti (art. 1554 c.c.). Ciò costituisce un'altra differenza rispetto alla normale compravendita, le cui spese, di regola, sono a carico della parte acquirente.
- dal punto di vista **fiscale**, specialmente quando lo scambio avviene tra privati, perché si paga una sola imposta di registro, come vedremo in seguito. Tra l'altro, per chi vuol cambiare la propria abitazione principale prima della scadenza dei cinque anni dalla data del rogito, la permuta consente di saltare quel lasso di tempo – tra vendita e acquisto – che, se si protrae oltre un anno, comporta la perdita dei benefici prima casa (cioè il versamento della differenza tra l'imposta agevolata e quella ordinaria, aumentata di una sanzione pari al 30%, più gli interessi legali).

LA PERMUTA DI UN BENE PRESENTE CON UN BENE FUTURO: LA TUTELA DEL CONTRAENTE PROPRIETARIO VENDITORE.

Un caso classico di ricorso a questo strumento contrattuale è quello della **permuta di un'area edificabile con una porzione dell'edificio che sarà successivamente costruito su quell'area**. In questo caso il contraente proprietario dell'area edificabile si priva immediatamente del proprio bene e deve attendere la realizzazione dell'edificio per poter ottenere la proprietà della nuova porzione immobiliare.

Per la migliore tutela di questo contraente (proprietario dell'area edificabile) il **decreto legislativo n. 122/2005,** come **recentemente modificato dal "Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza" (D.Lgs n. 14 del 2019) –** che sostituirà la Legge Fallimentare (R.D. n. 267 del 1942) a partire dal 16 agosto 2020 – ha rafforzato sia la tutela fideiussoria sia quella assicurativa che garantiscono l'acquirente di un immobile da costruire dalla crisi dell'impresa costruttrice, ossia dall'apertura nei confronti di quest'ultima di una

procedura concorsuale. In particolare, sono state previste in favore dell'acquirente, a carico e spese del costruttore, a pena di nullità (artt. 2, 3 e 4 del D.Lgs. n.122/2005):

1. una **tutela fideiussoria**: ossia l'obbligo per l'alienante del bene futuro (la porzione immobiliare da edificare) di prestare, prima od all'atto della stipula, una **fideiussione bancaria** in favore della controparte dell'importo pari al corrispettivo ricevuto, che garantisca l'obbligo del costruttore di consegnare l'immobile finito (almeno nelle parti essenziali), sino a che non sia rilasciato dal Comune competente il relativo certificato di abitabilità (art. 2 comma 1; art. 3).
2. una **tutela assicurativa**: consiste in una **polizza assicurativa indennitaria** con durata decennale a partire dalla data di ultimazione dei lavori o dalla data del rilascio del certificato di agibilità dell'immobile (art. 4) a garanzia dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, ex art. 1669 c.c. derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi dopo la stipula del contratto definitivo di compravendita con l'acquirente o dell'atto di assegnazione con una cooperativa edilizia di abitazione.

Casi di permuta di area edificabile in cambio di porzione immobiliare da costruire nella giurisprudenza più recente:

- In tema di **trascrizione** di una permuta di terreno con immobile da costruire, ai fini dell'opponibilità ai terzi della trascrizione dell'atto di permuta, deve verificarsi che la nota di trascrizione della convenzione edilizia consenta l'**individuazione** della porzione immobiliare oggetto di permuta (Cass. civ. Sez. II Ord., 23/07/2019, n. 19824).
- In tema di **IVA**, ai fini della individuazione del momento impositivo, si può qualificare come **permuta di un bene esistente con uno futuro** solo il caso in cui il sinallagma negoziale sia consistito nel trasferimento reciproco con effetto immediato della proprietà dell'area e differito della cosa futura, e l'assunzione dell'obbligo di erigere l'edificio sia rimasta su di un piano accessorio e strumentale (Cass. civ. Sez. V Sent., 11/10/2018, n. 25254; Cass. civ. Sez. II, 05/06/2018, n. 14371).

LA TASSAZIONE IN CASO DI PERMUTA.

Come abbiamo ricordato sopra i vantaggi fiscali si hanno soprattutto nel caso di permuta immobiliare tra privati, tra beni soggetti a registro.

Con la **Circolare n. 2/E del 2014** l'Agenzia delle Entrate ha fornito numerosi chiarimenti su come occorre calcolare **l'imposta di registro in caso di permuta.**

A) Caso di permuta tra privati, tra beni soggetti a registro. Ai sensi dell'art. 43, n. 1, lettera b) del T.U.R. la **base imponibile per le permute**, salvo il disposto del comma 2 dell'art. 40, è costituita "*dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggior imposta*".

Al fine di stabilire l'imposta di registro dovuta per l'atto di permuta tra persone fisiche in misura proporzionale, ai sensi dell'articolo 1 della Tariffa allegata al T.U.R., occorre, dunque, "*calcolare l'imposta*

di registro relativa a ciascun trasferimento per individuare quella più elevata, a prescindere dal fatto che il maggiore importo derivi dall'applicazione di una aliquota più elevata o da un maggior valore del bene".

L'imposta di registro con le nuove aliquote stabilite (del 12%, del 9% o del 2% per cento, in quest'ultimo caso se "prima casa") è dovuta solo una volta ed è determinata sul valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta.

Con riferimento alle **imposte ipotecaria e catastale**, sono dovute una sola volta, nella misura fissa di 50 euro ciascuna, e non più nella misura proporzionale. In relazione a tale atto e alle formalità conseguenti, non sono dovuti l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali.

In sintesi:

– REGISTRO: ALIQUOTA PIÙ' ALTA (2% – SE PRIMA CASA – 9% SE ALTRI CASI – 12% SE TERRENI AGRICOLI) SUL VALORE DEL BENE CHE DA' LUOGO A MAGGIORE IMPOSTA (minimo Euro 1.000,00)

– IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00

– CATASTALE: FISSA Euro 50,00 (da applicarsi SOLO UNA VOLTA poiché, trattandosi di un unico contratto, la seconda imposta catastale dovuta è assorbita dalle imposte proporzionali).

Ad esempio, se la permuta coinvolge due abitazioni "prima casa" del valore catastale rispettivamente di 60.000 e 100.000 euro, si applica l'imposta di registro del 2% sul valore maggiore, cioè sull'immobile da 100.000 euro, e pertanto l'imposta sarà pari ad 2.000 euro. Se invece l'immobile dal valore catastale inferiore è "seconda casa" (e solo l'altro è "prima casa") prevale l'imposta del 9% sulla seconda casa da 60.000 euro, e pertanto l'imposta applicata sarà pari a di 5.400 euro.

B) Diverso il caso di permuta di beni immobili, **di cui un trasferimento è soggetto ad IVA e l'altro è soggetto ad imposta di registro:** situazione nella quale vengono meno tutti i vantaggi fiscali dell'operazione. L'articolo 43, comma 1, lett. b), del TUR rinvia, per la determinazione della base imponibile, alla previsione dettata dall'articolo 40, comma 2, del TUR, il quale prevede che per le operazioni permutative l'imposta di registro si applica sulla cessione o prestazione non soggetta ad IVA.

L'atto di permuta, pertanto, sconterà, a) sulla cessione o prestazione non soggetta ad IVA, l'imposta di registro in misura proporzionale secondo le aliquote stabilite dall'articolo 1 della Tariffa e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50 ciascuna, mentre, b) in relazione al trasferimento imponibile IVA, l'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro, oltre che le imposte ipotecaria e catastale previste per tali tipologie di atti (generalmente per gli atti soggetti ad IVA le imposte ipotecarie e catastali sono dovute nella misura fissa di 200 euro ciascuna, salvo il caso di immobili strumentali, per i quali le imposte ipotecarie e catastali sono dovute nella misura proporzionale rispettivamente del 3 e dell'1 per cento), oltre all'imposta di bollo e le tasse ipotecarie, salvo che per le formalità concernenti unicamente immobili assoggettati all'imposta di registro proporzionale.

C) Nel caso in cui la permuta abbia ad **oggetto immobili i cui trasferimenti sono entrambi soggetti ad IVA**, trova applicazione l'articolo 11, comma 1, del DPR 26 ottobre 1972, n. 633. Anche in questo caso non sussistono particolari vantaggi fiscali, ma vediamo comunque la tassazione applicabile al caso.

Sulla base della predetta disposizione, le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate in corrispettivo di altre cessioni di beni o prestazioni di servizi, vanno considerate come due distinte operazioni, indipendenti l'una dall'altra, da assoggettare entrambe ad IVA, determinata sul valore normale dei beni oggetto dei trasferimenti.

Nell'ipotesi di permuta immobiliare, trovano applicazione l'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro, due imposte ipotecarie nella misura fissa di 200 euro ciascuna, due imposte catastali nella misura fissa di 200 euro ciascuna, sempre che non si tratti di permute aventi ad oggetto beni immobili strumentali.

In tale ultima ipotesi, infatti, ferma restando l'applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro, sono dovute le imposte ipotecaria e catastale nella misura proporzionale rispettivamente del 3% e dell'1% per ciascun bene immobile. Restano, inoltre, dovuti l'imposta di bollo, in genere nella misura di 230 euro, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali.

*****

Non dimenticare di leggere il nostro approfondimento sugli altri sistemi alternativi alla classica compravendita immobiliare: il rent to buy e l'help to buy.

DISCLAIMER

Gentile utente,

gli articoli e i contenuti del sito illustrano sinteticamente tematiche giuridiche, economiche e fiscali. Le informazioni contenute nel sito hanno solo carattere esemplificativo, informativo e non hanno carattere esaustivo, né possono essere intese come espressione di un parere legale. Nessuna responsabilità derivante da un utilizzo improprio dei contenuti del sito, da eventuali modifiche intervenute nella normativa o da possibili imprecisioni, potrà essere pertanto imputata al Notaio Edoardo Del Monte o agli estensori delle pubblicazioni medesime.